

東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

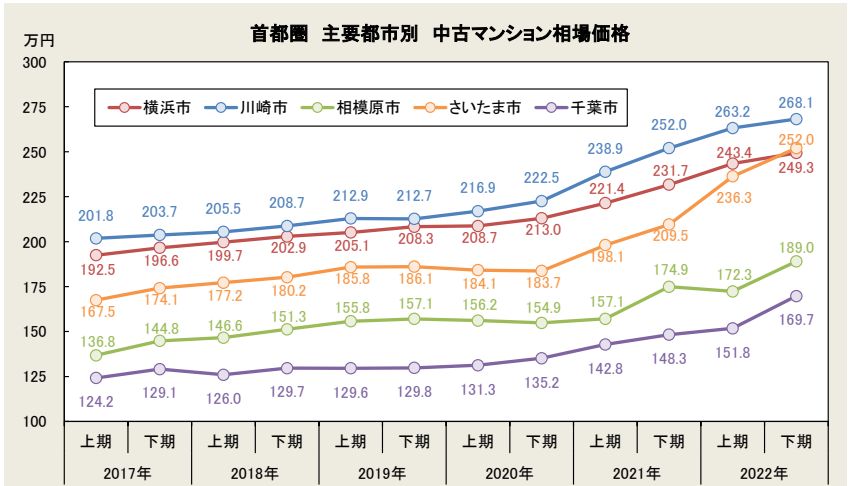
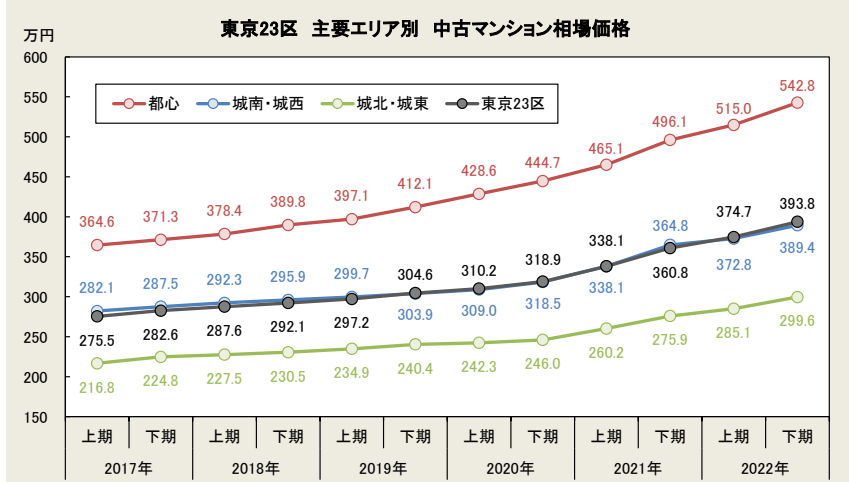
首都圏 2022 年下半年は前期比+5.0%の 318.0 万円、上昇度合いはやや鈍化傾向

東京都は 373.6 万円、区部の各エリアで上昇率が前期を上回る 千葉市では+11.8%と大幅上昇

●東京 23 区の各エリアでは上昇率が 5%前後まで拡大、横浜市・川崎市・さいたま市では上昇鈍化

2022 年の下半期(7 月~12 月)における首都圏の中古マンション相場価格※は、前期比+5.0%の 318.0 万円で 20 期連続の上昇となった。上昇度合いはやや鈍化しつつあるが、2021 年以降は 5%以上の上昇率を維持している。東京都(+4.6%、373.6 万円)、神奈川県(+4.2%、240.7 万円)および埼玉県(+6.5%、199.3 万円)の上昇率が前期からやや縮小したのに対して、千葉県(+10.1%、187.9 万円)では価格の割安感が依然として強いこともあり、前期に引き続き拡大して二桁の大幅プラスとなった。

東京 23 区の中古マンション相場価格は前期比+5.1%の 393.8 万円と再び拡大したが、6%以上だった 2021 年当時の水準には届かなかった。各エリアでは都心(+5.4%、542.8 万円)、城南・城西(+4.5%、389.4 万円)、城北・城東(+5.1%、299.6 万円)と、いずれも前期の上昇率を上回った。周辺 3 県の政令指定都市の中では、千葉市(+11.8%、169.7 万円)の上昇率が突出している。



首都圏 主要エリア別 中古マンション相場価格

エリア名		中古マンション相場価格(万円/坪)												
		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	
東京都	東京23区	都心	364.6	371.3	378.4	389.8	397.1	412.1	428.6	444.7	465.1	496.1	515.0	542.8
		城南・城西	282.1	287.5	292.3	295.9	299.7	303.9	309.0	318.5	338.1	364.8	372.8	389.4
		城北・城東	216.8	224.8	227.5	230.5	234.9	240.4	242.3	246.0	260.2	275.9	285.1	299.6
	東京23区	275.5	282.6	287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	
神奈川県	横浜市	横浜市	192.5	196.6	199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3
		川崎市	201.8	203.7	205.5	208.7	212.9	212.7	216.9	222.5	238.9	252.0	263.2	268.1
		相模原市	136.8	144.8	146.6	151.3	155.8	157.1	156.2	154.9	157.1	174.9	172.3	189.0
	相模原市	181.1	184.0	187.3	190.2	192.7	193.7	193.8	198.4	207.8	221.1	231.1	240.7	
埼玉県	さいたま市	さいたま市	167.5	174.1	177.2	180.2	185.8	186.1	184.1	183.7	198.1	209.5	236.3	252.0
		さいたま市	137.7	144.1	146.1	149.1	152.2	152.4	153.2	152.5	161.9	172.2	187.2	199.3
千葉県	千葉市	千葉市	124.2	129.1	126.0	129.7	129.6	129.8	131.3	135.2	142.8	148.3	151.8	169.7
		千葉市	125.6	127.5	130.3	132.7	135.0	134.8	138.6	142.3	150.6	156.2	170.6	187.9
首都圏			218.8	224.9	228.7	232.8	236.2	239.7	242.0	247.0	263.2	284.7	302.8	318.0

※都心(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区) ※城南・城西(品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区) ※城北・城東(それ以外の11区)

首都圏 主要都市・行政区別 中古マンション相場価格(一部抜粋)

行政区名		中古マンション相場価格(万円/坪)												
		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	
東京23区	千代田区	410.9	416.8	438.4	436.1	443.7	467.6	475.1	461.1	484.3	512.5	555.3	601.5	
	中央区	311.7	313.8	321.8	333.6	335.3	342.3	357.1	373.6	384.4	409.2	431.4	446.6	
	港区	432.3	455.9	460.7	471.0	474.7	505.6	517.7	542.1	571.5	628.1	649.8	708.6	
	新宿区	330.9	329.2	340.8	348.8	349.5	363.9	374.1	386.7	404.6	428.3	451.5	468.8	
	文京区	317.8	329.4	325.9	333.5	349.7	353.9	365.3	376.5	401.6	434.8	438.9	456.5	
	台東区	255.3	263.8	267.2	273.6	283.1	291.7	294.0	301.5	315.7	328.3	337.3	350.3	
	墨田区	226.6	235.1	238.0	244.9	250.0	252.0	260.3	270.8	284.4	299.9	309.3	320.7	
	江東区	227.2	239.1	241.3	249.2	253.6	256.1	254.7	266.8	289.0	308.4	320.1	356.9	
	品川区	305.2	319.8	326.1	334.0	342.5	340.1	344.4	353.4	386.1	420.3	426.0	436.4	
	目黒区	350.1	361.8	373.5	375.7	376.9	390.3	401.8	407.3	427.1	446.6	469.3	491.2	
	大田区	237.5	239.9	242.2	246.1	250.6	254.9	256.5	257.8	270.1	289.7	302.9	308.4	
	世田谷区	292.4	294.5	300.7	300.3	301.9	303.0	311.9	322.1	341.0	365.8	374.4	384.7	
	渋谷区	418.8	419.9	420.1	442.8	457.2	476.5	482.6	505.6	534.9	569.6	575.1	599.7	
	中野区	267.4	274.6	276.0	287.6	285.9	289.7	297.6	305.8	317.0	341.7	352.1	372.6	
	杉並区	273.9	277.6	281.0	281.9	280.9	292.4	293.7	299.5	319.1	337.2	356.3	367.2	
	豊島区	291.0	299.7	307.2	305.5	313.4	325.5	336.7	337.6	361.4	380.5	387.9	403.9	
	北区	222.8	229.5	232.1	231.1	239.0	240.7	242.3	251.2	262.1	279.6	295.3	306.5	
	荒川区	211.9	226.1	230.4	235.4	232.8	237.9	240.5	244.8	258.6	267.2	283.7	295.8	
	板橋区	201.2	211.3	214.2	215.7	216.2	221.7	217.2	229.3	239.2	249.1	258.9	268.6	
	練馬区	212.1	217.5	221.0	219.5	222.8	227.4	230.8	230.8	248.0	263.1	266.7	281.4	
足立区	157.2	164.0	167.7	171.3	169.8	172.2	180.6	181.5	186.7	197.8	209.2	222.0		
葛飾区	168.7	170.7	177.5	175.5	181.9	182.0	185.0	187.7	195.0	206.6	216.6	219.3		
江戸川区	180.7	186.8	187.7	193.9	193.0	192.9	196.6	205.0	216.1	227.8	232.0	236.8		
		275.5	282.6	287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	
横浜市	鶴見区	170.4	173.2	183.4	192.6	195.8	199.7	202.3	197.8	206.8	214.5	232.7	233.4	
	神奈川区	205.1	219.1	218.2	226.7	222.8	225.3	235.7	239.3	240.9	245.7	251.4	265.6	
	西区	241.8	247.5	248.8	253.5	265.7	269.4	262.8	267.4	287.8	299.5	333.3	329.1	
	中区	228.8	231.8	239.1	236.8	242.8	242.9	242.7	252.0	261.7	280.6	287.3	293.8	
	南区	168.8	176.2	174.9	173.1	181.3	181.6	189.2	196.2	201.6	206.5	223.6	229.3	
	保土ヶ谷区	156.6	168.7	175.3	180.0	175.1	181.1	183.7	200.6	188.3	199.3	230.9	238.1	
	磯子区	145.9	142.0	132.7	158.3	147.3	154.1	158.7	159.1	168.6	180.1	188.8	199.0	
	金沢区	137.2	149.3	150.5	150.6	152.0	156.8	136.4	140.5	144.9	165.7	167.2	196.1	
	港北区	203.6	208.4	208.2	210.9	211.7	214.8	211.6	221.4	232.3	242.4	253.0	256.4	
	戸塚区	188.3	186.5	184.2	191.7	188.6	191.1	209.3	202.4	199.3	221.4	220.5	214.4	
	港南区	156.2	155.4	172.6	168.3	167.8	177.1	171.3	176.9	185.0	185.5	210.7	210.8	
	旭区	149.7	152.9	145.2	153.8	154.2	158.6	168.2	167.7	200.8	195.2	203.2	169.0	
	緑区	147.4	155.8	169.9	180.2	175.7	174.0	180.9	182.9	183.2	198.0	207.9	197.4	
	瀬谷区	130.2	132.6	137.3	136.5	136.9	149.5	148.8	153.2					
	栄区	157.1	162.8	169.4	167.9	166.9	171.6	163.9	169.5	169.6	176.5	163.3	174.7	
	泉区	145.5	138.8	144.4	140.9	145.0	165.6	154.9	160.3	134.0	174.1	155.6	149.8	
	青葉区	207.5	207.8	217.5	215.4	216.8	219.6	226.1	220.8	226.5	248.9	243.7	274.1	
	都筑区	189.9	193.9	197.3	202.4	208.6	205.5	203.1	208.3	226.7	226.8	243.0	240.1	
			192.5	196.6	199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3

東京 23 区の前期比は+3.9%→+5.1%と上昇率が拡大、行政区単位では半数以上の 13 行政区で上昇度合いが強まった。各行政区の価格を見ると、港区が 708.6 万円、千代田区が 601.5 万円とそれぞれ大台に乗せており、次点の渋谷区も 600 万円台に迫っている。前期比の上昇率では江東区の+11.5%が最も大きく、この他にも千代田区・港区・中野区・練馬区・足立区の 5 行政区で東京 23 区平均を上回った。横浜市では+5.0%→+2.4%と上昇率は縮小、前期に大幅上昇した行政区を中心に鈍化する動きが見られ、反動からマイナスに転じる行政区も散見される。

※中古マンション相場価格とは

中古マンション価格にはその時々々の市況感に加えて、流通している物件の属性(築年数、立地、階数、戸数規模など)が一種の“変数”として作用している。ここでは、価格変動に大きく影響する「築年数」と「立地」について一定の条件を設定することで、対象物件の均質化を図った数値を「中古マンション相場価格」として算出している。

対象となる物件(=基準物件)は、①築 10 年±5 年、②最寄駅から徒歩 15 分以内、③中古流通事例数が 3 件以上もしくは総戸数の 2%以上(小規模物件に対する措置)の条件を満たしているものに限定しており、中古流通事例の価格には東京カンテイにて独自のロジックで“4 階・中住戸・南向き”に補正したものをを用いている。